SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 10 y 28 minutos.)

La Comisión de Hacienda del Senado recibe a los representantes de la Asociación Civil de Deudores Hipotecarios del Uruguay, que solicitaron audiencia para desarrollar o explicar cuál es el estado actual de la relación con las autoridades del Banco Hipotecario del Uruguay.

SEÑORA PEREZ.- Hemos pedido esta entrevista para trasmitir a los señores Senadores una preocupación que ya lleva dos años. Nosotros éramos buenos clientes y tratábamos de pagar. En realidad, éramos una de las mejores carteras. Teníamos una morosidad del 3% antes del desbarajuste del dólar. Eramos únicos propietarios, ahorristas en Unidades Reajustables durante muchísimos años. Tratamos de buscar fórmulas alternativas, pero no fueron viables hasta hace poco tiempo. En julio del año 2003, la Presidenta actual, señora Pérez Montero, nos recibió y, dado que no había alternativas o una solución de fondo para nuestra problemática, nosotros presentamos un documento alternativo, por lo menos, para disminuir la angustia de tantas familias que estaban a punto de ser rematadas o no tenían la visión de que su situación se fuera a revertir.

El documento que he traído sigue siendo tratado. Se han tomado algunos puntos, pero es una solución totalmente transitoria y creo que ni siquiera puede ser llamada "solución". Es, simplemente, para dar cierta tranquilidad a la gente en cuanto a que está pagando algo a cuenta pero, en realidad, es una deuda gigantesca porque no amortiza capitales. Para esto, aparentemente, recién tendríamos una respuesta esta semana o la que viene, ya que se ha venido dilatando. Quiere decir que ni siquiera hemos tenido una respuesta para esta situación.

La solución de fondo no está acá para ninguna de las familias que hoy viven en la desesperanza por cuanto van a perder el proyecto de una casa para toda la vida. Cuando lo iniciamos lo pensamos muy bien; no nos endeudamos sin saber que realmente teníamos posibilidad de pagar. Sin embargo, la brecha actual entre la posibilidad de pagar y la cuota que nos está exigiendo el Banco es enorme.

Esta es la antesala de lo que estamos haciendo.

SEÑOR BELLOSO.- Siguiendo el razonamiento de la señora Pérez, diría que nosotros ahora hemos llegado a un principio de acuerdo con el Banco que, básicamente, tiende a despejar las deudas generadas por la crisis, es decir, sobre las cuotas atrasadas, etcétera.

También se contempla el pago de un 26% de los ingresos del núcleo familiar a los efectos de hacer frente a la cuota del endeudamiento. Pero esta no es una solución definitiva al tema porque, si bien podemos decir que el dólar no ha evolucionado mucho y que se ha mantenido desde hace bastante tiempo en el mismo valor, cuando se produjo el "crack" por todos conocido, todas las variables económicas -no sólo la del dólar, que trepó rápidamente- se vieron deterioradas. Lamentablemente, esto ya venía ocurriendo desde hace tiempo en un país que vivía un proceso de recesión muy importante y que comprendía falta de trabajo, inseguridad laboral, caída de los salarios, etcétera. Esto no se ha revertido, más allá de que ahora se puedan ver señales positivas, porque la situación continúa. Entonces, si se pone en marcha esta solución transitoria del Banco -que nos parece bien y aclaramos que no estamos en contra de ella- en muchos casos ni siquiera se va a poder amortizar los intereses de la cuota, lo que va a generar un interés negativo, con capital negativo que al final resultará impagable. En definitiva, la deuda se va a seguir incrementando y no va a tener fin nunca.

Buscando una solución a este tema, ya en su momento habíamos redactado un proyecto de ley por el que hicimos un periplo en el Senado, presentándolo y explicándolo, Senador por Senador, para ingresarlo en esta Cámara. El mismo contiene una fórmula de transformación, de la deuda en dólares, a Unidades Reajustables. ¿Por qué a Unidades Reajustables? Porque nosotros ahorramos en Unidades Reajustables, en el Banco, para comprar una vivienda. Lamentablemente, las políticas del Banco se orientaban al endeudamiento en dólares, hasta el punto en que sólo quedó una línea de crédito en dólares. En mi caso particular, estuve catorce años ahorrando en Unidades Reajustables y, cuando fui a comprar mi vivienda usada, la única línea de crédito posible era la de dólares. Tenía que resolver mi situación familiar, pero en general todos hicimos un proyecto de vida ya que, en la mayoría de los casos, cuando se compra una casa por el Banco Hipotecario, no se lo hace con especulación.

En el proyecto de ley que presentamos -y que es muy breve- planteamos, como señalaba, una fórmula de transformación del capital de dólares a Unidades Reajustables.

Hicimos esto con un alto grado de responsabilidad, tal como lo solicitaba el señor Ministro de Economía y Finanzas de la época, doctor Alejandro Atchugarry. ¿Por qué? Porque hicimos un planteo de transformación tomando fechas que nosotros entendemos son claves en el desarrollo o transcurrir de estos tiempos como, por ejemplo, el 31 de diciembre de 2001, oportunidad en que nuestra cartera de deudores en dólares estaba saneada y era buena para el Banco, pues éramos buenos pagadores. Es así que se veía que la cartera de deudores en dólares estaba efectuando los pagos por los respectivos préstamos.

Luego, a partir de diciembre de 2001 -no quiero aburrir a los señores Senadores con algo que todos conocemos y sobre lo que hemos escuchado hablar hasta el cansancio, pero creo que es bueno recordar estas cosas- se acelera el tipo de cambio y la pauta devaluatoria. Entonces, en los primeros meses del año 2002 se empiezan a sentir algunas dificultades en los pagos. Cabe aclarar que esto viene acompañado del tema de los salarios que no evolucionan, de las pérdidas de trabajo, etcétera.

Es así que la primera fecha que resaltamos es, reitero, el 31 de diciembre de 2001. Después tenemos la fecha en que se disparó el dólar y se provocó la devaluación. Se trata de otra fecha mojón en toda esta problemática.

Por último, a los efectos de la transformación, elegimos una nueva fecha para tener en cuenta. Comenzamos con este tema apenas se produjo esta situación, y empezamos a elaborar un proyecto de ley, allá por setiembre del año 2002, pero en los meses de octubre y noviembre pensamos en que era necesario tomar una fecha de referencia. Por eso elegimos el 31 de diciembre de 2001.

Entonces, en la fórmula de transformación que hicimos, que entendemos es responsable, tomamos el valor de la deuda al 31 de diciembre de 2001, tomamos el tipo de cambio de ese valor de diciembre de 2001, tomamos el tipo de cambio a la fecha antes de la devaluación, hicimos la diferencia entre esos dos tipos de cambio y obtuvimos un porcentaje. Dijimos que del período en el que las cosas siguieron relativamente normales -porque no hubo una devaluación abrupta, pero sí una aceleración del tipo de cambio y una cierta dificultad- nosotros nos íbamos a hacer cargo del 80 % de esa diferencia en el tipo de cambio. Tomamos el tipo de cambio porque teníamos que agarrarnos de alguna variable que, en definitiva, estuviera reflejando cuál ha sido el movimiento y qué es lo que ha generado esta problemática. Expresamos, reitero, que el 80 % de esa diferencia en el tipo de cambio la vamos a absorber nosotros y entendemos que el otro 20 % lo tienen que absorber el Banco Hipotecario y el Gobierno de la República.

Después tomamos la fecha de la devaluación hasta el 31 de diciembre e hicimos el mismo razonamiento pero a la inversa. De este período en el que se disparó el dólar y la inflación, nosotros nos vamos a hacer cargo del 20 % de esa diferencia y le trasladamos al Banco y al Gobierno el restante 80 %. Al decir que se lo trasladamos estamos queriendo expresar que todos nos hacemos responsables de una parte del problema, pues tenemos que entender que responsables somos todos.

De esos dos porcentajes "ponderados" -dicho esto entre comillas- que en cierta forma están midiendo nuestro grado de afectación, surgió un porcentaje definitivo que es de un 27,62 %. Entonces tomamos la deuda al 31 de diciembre de 2001 y la pasamos a pesos; tomamos ese valor y lo pasamos a Unidades Reajustables. Incrementamos esa deuda en un 27,62 %, que, en definitiva, es el resultado de la medición de la crisis y de lo que nosotros nos estamos haciendo cargo, de un período y del otro, y ahí obtuvimos el nuevo capital de la deuda. A esto se le agregaban, como lo dice el texto, las cuotas generadas y adeudadas al momento. En definitiva, en esta solución transitoria que estamos teniendo con el Banco Hipotecario nos basamos en un hecho similar, pues esas cuotas pasarían para el final.

Ese sería el nuevo capital de la deuda, pero en Unidades Reajustables.

En definitiva, ¿qué estamos planteando? Que hoy tenemos un principio de acuerdo en algunos puntos con el Banco Hipotecario, por lo que se podría despejar la cancha. Es decir que se eliminaría todo este atraso que se ha generado -de forma involuntaria por parte nuestra, ya que en el correr de este tiempo los hechos así lo demuestran- y se empezaría a pagar de nuevo con un tope del 26% de los ingresos, pero ¿qué sucede? Como la solución definitiva no está dada sobre el capital -que se ha ido de las manos- hay que buscarla para que ese 26% que nosotros vamos a empezar a pagar refleje realmente una rebaja. Digo esto porque tendríamos que empezar a amortizar capital, y eso lo podremos lograr solamente si tenemos una transformación de la deuda con el Banco, es decir, un cambio en la moneda. Ese cambio es de una moneda en dólares a otra en Unidades Reajustables, que es la que ha utilizado toda la vida el Banco Hipotecario; además, es la moneda en que nosotros hemos ahorrado.

A nuestro juicio, este tema es bien claro y cierra por todos lados, ya que no estamos haciendo un planteo descabellado. A su vez, nos sentimos con todo el derecho por haber sido ahorristas en el Banco, por haber apostado a él y haber generado una cantidad de cosas. En el caso de los que refaccionamos, por ejemplo, generamos movimiento por medio de la mano de obra, y esto a la vez mueve la economía. Sin embargo, lo que se ha logrado con todo esto ha sido retraernos.

Concretamente, este es el planteo y para nosotros es muy importante que estudien este proyecto, que entiendan nuestra motivación que, repito, es genuina, y vean la posibilidad de que este texto, digamos, salga al ruedo, llegue al Plenario del Senado y sea votado.

SEÑOR MILANO.- Deseo que quede claro que la solución que propone el Banco hasta este momento es pagar una cuota que no supere ese 26% de nuestros ingresos, cosa que en muchos casos ni siquiera cubre los intereses de la deuda, o refinanciar a no sé cuántos años. Por ejemplo, en mi caso, con una deuda a 12 años, me ofrecían refinanciar a 15 ó 20 años y en ese lapso -ellos me hicieron el cálculo- yo voy a deber igual o más de lo que debo ahora. Y esto se debe a los famosos colgamentos. El Banco Hipotecario tiene una propuesta para los deudores de un dólar a $ 16, 88, pero como el dólar está a $ 30, esa diferencia queda como colgamento en dólares. Por lo tanto, eso se va acumulando y cuando se llega a los 12, 15 ó 20 años pactados, se calculan los colgamentos; eso finalmente lleva a que, en dólares, debamos la misma cantidad que ahora. De esa forma, entonces, habremos regalado 12 años de nuestra vida al Banco Hipotecario sin saldar ninguna deuda.

Por lo tanto, este proyecto serio y responsable -como decían mis compañeros- prevé que en determinado período -que puede prolongarse, porque de acuerdo con el proyecto de ley también se fija un máximo de 26% de los ingresos- se termine de abonar el préstamo. De esa manera no le estaré dejando una deuda a mis hijos, nietos y tataranietos, porque no es justo y no es la filosofía del Banco. Esta institución fue creada -lo advertiremos si vemos los estatutos de su creación- con un fin netamente social. Como bien ya se ha dicho, nosotros no somos especuladores; no somos personas que tengamos 3 ó 4 viviendas, sino que tenemos un único techo y fuimos ahorristas toda la vida. Entonces, el Banco Hipotecario, el Gobierno, tienen la obligación de cumplir con un fin social, de proteger a la gente que no tiene recursos para que pueda tener un techo seguro y la posibilidad cierta de pagarlo, sin generar a todos sus descendientes una deuda que no sabemos si van a poder pagar. Aclaro que hay mucha gente que ya está resignada a perder la vivienda.

Incluso, tenemos comunicación con mucha gente del interior que nos dice que se entregó, que no puede hacer frente a esto y que perderá su vivienda. ¿Es justo esto? ¿Les parece justo que la gente pierda su única vivienda? ¿Ese es el cometido para el cual fue creado el Banco Hipotecario? Nos parece que esto no es así y que ustedes, como Legisladores, tienen que responder a esta inquietud de la gente, ser sensibles a ello y aprobar una ley que, al menos, ampare a quienes tienen esta problemática.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si me permiten, quisiera efectuar algunas consultas para aclarar determinados conceptos.

En primer lugar, quisiera saber si la Asociación Civil que ustedes representan, sólo comprende a los deudores en dólares o también a otros. Además, desearía que se me informara de qué porcentaje de deudores en dólares estamos hablando, o sea, quiénes son los representados por ustedes.

En segundo término, en el ejercicio de esa representación, ¿han conversado con la Dirección del Banco Hipotecario? ¿Qué tipo de relación tienen con el Banco en este momento?

Por otro lado, las diferencias con la propuesta del Banco Hipotecario del Uruguay estriba en algunos puntos, fundamentalmente, en el tratamiento del capital de la deuda y de la transformación de la moneda. Entonces, ¿en que consiste, exactamente, la diferencia con la propuesta del Banco Hipotecario?

Por último, ¿ese proyecto ya está presentado en el Parlamento? Reitero: si bien tuvo origen en vuestra Asociación, ¿ya está presentado en el Parlamento?

En resumen, estas son las cuestiones que deseo que me aclaren a fin de evacuar mis inquietudes personales y, además, para que quede constancia de ello en la versión taquigráfica.

SEÑORA PEREZ.- Con respecto a la primera pregunta, la Asociación Civil de Deudores Hipotecarios nace, justamente, a raíz de esta problemática, es decir, al no encontrar solución luego de haber golpeado todas las puertas. Es una Asociación en formación que está constituida por personas que no tenemos ninguna experiencia en este tipo de organización. Algunos de sus integrantes son docentes, médicos, odontólogos, obreros, amas de casa. Considero que lo que podemos hacer en este espacio es contener, de alguna manera, situaciones muy trágicas y, posiblemente, ese sea el valor más grande que tiene la Asociación. No tenemos rubros propios y apenas contamos con una cuota de $50 que algunos podemos pagar y otros, aunque les parezca mentira, no han podido abonar. A pesar de ser deudores, brindamos ciertas facilidades a aquellos que no pueden pagar sus cuotas, a los efectos de que no pierdan sus derechos con la Asociación. La misma está integrada por 100 familias y seguimos recibiendo gente del interior. Cuando la creamos, pensamos en el Banco Hipotecario porque queremos que siga funcionando pero, a esta altura, aprendimos que como actores de esta sociedad deberíamos tomar cartas en el asunto de otra manera. Entonces, a pesar de que siguen llegando a esta Asociación Civil -reitero, actualmente, en formación- solicitudes del interior, no hemos querido abordar el tema relativo a la UR; aclaro que existe mucha gente interesada. No lo quisimos hacer porque no contamos en este momento con la infraestructura necesaria pero, estamos en vías de lograrla. La idea es abarcar organizadamente -y no generando falsas expectativas- a todos los deudores interesados, tanto en UR como en dólares.

En definitiva, con esta Asociación Civil, pensamos no solamente salir del paso de esta problemática puntual, sino abogar siempre para que todos los uruguayos podamos tener posibilidades de acceder a una vivienda a través del Banco Hipotecario. Además, pretendemos no sólo trabajar a nivel local, sino mantenernos en el tiempo y tener -como contamos ahora- contactos a nivel internacional.

En lo personal, ya que trabajo con estudiantes, toda esta situación me ha conmovido muchísimo y me ha hecho ver un país diferente. Creo que la ciudadanía está tomando conciencia de algunas cosas que parecían muy lejanas. A pesar de esto, ya no alcanza. Trabajamos muchas horas; a esta Asociación le hemos dedicado vida y alma, y hemos dejado muchas cosas por el camino: familia, horas de trabajo y salud

Por eso seguimos peleando y golpeando todas las puertas. Creemos que ustedes tienen la posibilidad de hacer algo y esta es una herramienta para lograrlo. Hay que tener en cuenta que la Asociación Civil de Deudores Hipotecarios del Uruguay sigue creciendo.

SEÑOR MILANO.- Creo que lo atinente a la relación con el Banco Hipotecario ya fue contestado en el desarrollo de nuestra exposición, pero lo vuelvo a reiterar. Al respecto podemos decir que el señor Senador Herrera fue quien, de alguna manera, entabló el puente entre nuestra Asociación y la Presidenta de la Institución con quien, durante prácticamente dos años, no tuvimos ningún tipo de diálogo. Ahora se establece un principio de acuerdo que todavía no ha tenido resolución, porque no hay nada firmado. Lo que debe quedar claro es que lo único que prevé ese acuerdo es la posibilidad de pagar un 26% de nuestros ingresos y no la cuota entera, porque es impagable. Ese porcentaje, en muchos de los casos, no cubre la totalidad de los intereses; en otros, cubre solamente los intereses y, en algunos, un leve porcentaje del capital. Por esa razón el compañero Belloso expresaba que se trata de una solución transitoria. ¿Por qué digo esto? Porque lo que logra es que los deudores dejen de ser morosos y eso le significa al Banco que una cartera netamente de morosos empiece a ser saneada. ¡Macanudo! Pero a nosotros no nos soluciona la situación, porque el capital no es amortizado y seguimos eternamente con la misma deuda.

Con respecto a la otra propuesta del Banco -que ya expliqué- relativa a la refinanciación, decimos que es una locura porque la deuda se acrecienta con los colgamentos y nunca se termina de pagar.

En síntesis, en este momento esta es la relación que tiene nuestra Asociación con el Banco Hipotecario.

SEÑOR BELLOSO.- Lo que quiero recalcar es lo siguiente. ¿Por qué queremos que se apruebe el proyecto de ley? Porque busca una solución definitiva al problema -no la posterga ni dilata en el tiempo- a través de la transformación de la deuda. El acuerdo con el Banco brinda una respuesta transitoria y puntual de los adeudos generados en la crisis: despeja la cancha y pone la pelota en el medio, sobre los adeudos. Esta no es una solución de fondo y por eso apoyamos el proyecto de ley y pedimos esta reunión. Creemos que una iniciativa de esta naturaleza es vital para que este tema no se reitere año tras año, hasta no se sabe cuando.

SEÑORA PEREZ.- Quiero referirme a un tema que no es menor. Si no se llega a un arreglo, ya está establecido por escrito que en octubre comienzan los remates en el Banco Hipotecario. Entonces, si la gente ni siquiera puede alcanzar ese 26%, va ser rematada. Nosotros solicitamos un pedido de gracia para aquellos que hayan perdido su trabajo y que, de repente, pagaron durante diez años al Banco Hipotecario.

SEÑOR BELLOSO.- Por mi parte me interesa mencionar que, hace un tiempo, presentamos este proyecto de ley al Banco, pero se nos dijo claramente que eso no dependía de ellos y que lo relativo a la transformación de la deuda era un tema legislativo. También se nos indicó que el Banco Hipotecario necesitaba el aval del Ministerio de Economía y Finanzas para hacer la transformación y que esa solución era muy lejana. Sin embargo, si el Poder Legislativo los mandataba, ellos "le darían para adelante". Esto fue lo que nos dijeron, en su momento, las autoridades de esa Institución.

SEÑOR PRESIDENTE.- Agradecemos la presencia de los representantes de la Asociación de Deudores Hipotecarios del Uruguay en la Comisión de Hacienda del Senado.

(Se retiran de Sala los representantes de la Asociación de Deudores Hipotecarios del Uruguay)